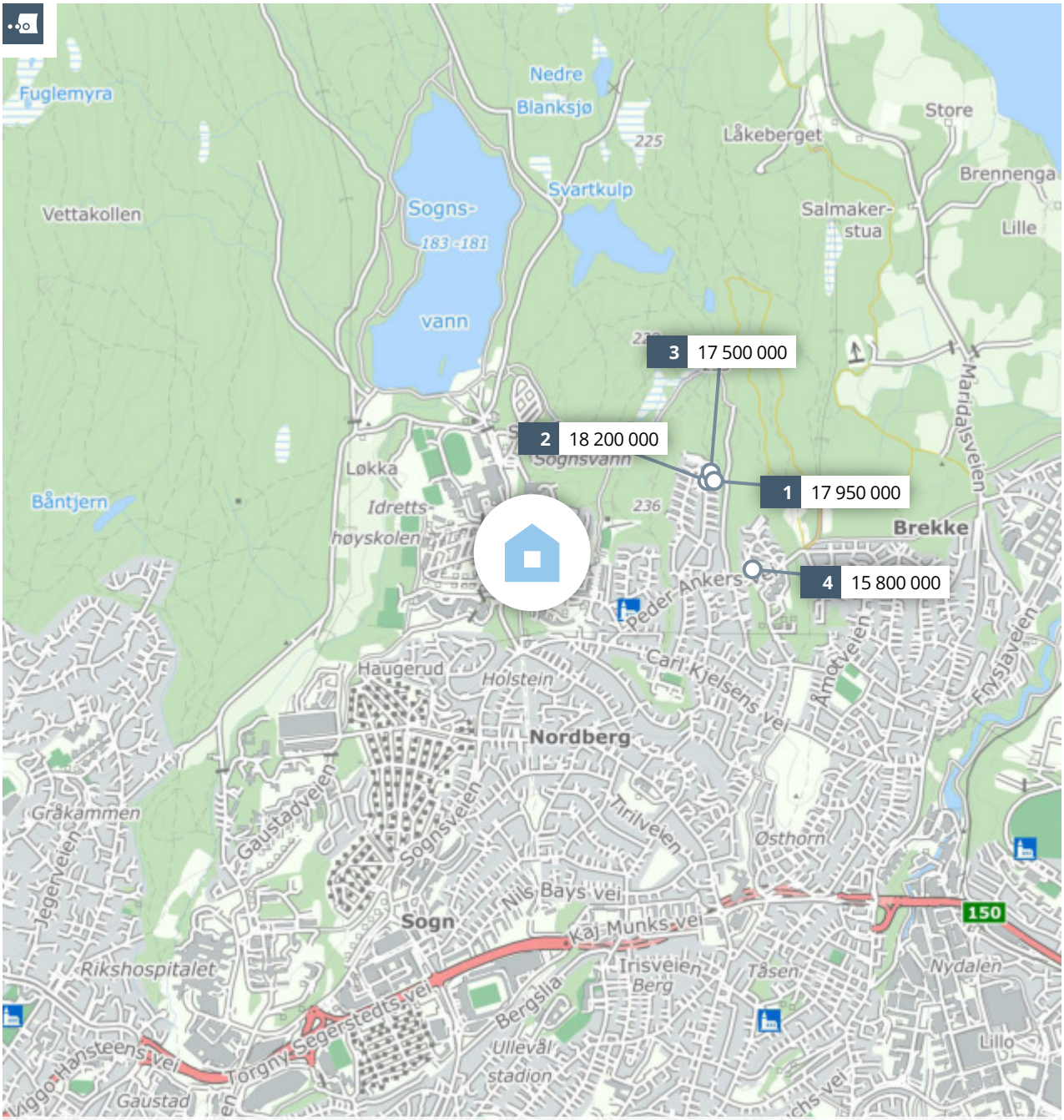
FOLKE BERNADOTTES VEI 31A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Servitutter
Ferdigattest
Bygningstegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FOLKE BERNADOTTES VEI 31 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 16.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Folke Bernadottes vei 31 A, 0862 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 50 BNR 345 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KRINGSJÅ

Verdivurdert til

15 800 000

-	15 800 000	91 860
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	172 m²	2 m²	0 m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					503 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langmyrgrenda 49 D 152 m² 1963 431 m² 4 sov	17.10.2023	18 500 000	**17 950 000**	0	17 950 000	**118 092**
2 Langmyrgrenda 49 B 173 m² 1963 486 m² 4 sov	07.11.2021	15 900 000	**18 200 000**	0	18 200 000	**105 202**
3 Langmyrgrenda 51 C 151 m² 1963 369 m² 4 sov	20.03.2023	17 500 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**115 894**
4 Grinda 12 172 m² 1962 395 m² 4 sov	07.04.2025	15 950 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**91 860**

En meget sjelden anledning i naturskjønne omgivelser på Kringsjå/Nordberg. Beliggenheten er idyllisk og usjenert i en trafikkstille vei og med Nordmarka som nærmeste nabo. Barna får kort vei til Kringsjå barneskole (som eiendommen sogner til) og Nordberg ungdomsskole. Boligen er fordelt over 2 plan med bl.a peis i begge etasjene. Særdeles barnevennlig og meget attraktivt område.

- Solrike omgivelser
- Stor terrasse på 30 kvm mot vest
- Hyggelig hage mot vest
- Boligen er fordelt over to plan med opparbeidet hage
- Modernisering må påregnes
- Deler av kjeller er ikke gravd ut
- Carport samt parkering på egen tomt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

20
eneboliger til salgs

20.8M
20.3M
19.8M
19 295 000 Prisantydning i snitt
18.8M
18.3M
17.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

33
eneboliger solgt

18.6M
18.4M
18 352 000 Salgspris i snitt
18 205 000 Prisantydning i snitt
18.0M
17.8M

Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

91 860 Folke Bernadottes vei 31 A
Totalpris 15 800 000

83 559 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

69 775 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Folke Bernadottes vei 31 A 0862 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede
Byggeår: 1974
BRA: 174 m^2
BRA-i: 172 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	16	4	0

Supertakst
GNR: 50 BNR: 345
Jo K. Eckhoff
JKE Byggconsult AS
jo@jke-as.no
95168456
Folke Bernadottes vei 31 A
0862 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29667

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Terrasse/ altan 1. etasje.

Oppsummering

- Generell værslitasje og preg av manglende vedlikehold de senere år.
- Det er stedvis råte i terrassedekke, bærende bjelker og bærende søyler.

TG3 for å belyse personrisiko ved bruk av terrasse/ altan.

Anbefalte tiltak

- Omfang av tiltak for at terrassen/ altanen skal fungere som tiltenkt må ettergås av fagmann for nærmere vurdering.
- Dog må det påregnes rehabilitering, utskifting og overflatebehandling av deler av terrassens bærende konstruksjoner og overflater, grunnet elde og neglisjert vedlikehold de senere år.

- Utbedringskostnader er sjablongmessig vurdert, da omfanget av skader ikke er avklart og valg av materialer og løsninger kan påvirke kostnadsbilde i stor grad.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det er ikke påvist klemring eller membran i sluk.
- Det er rørføringer gjennom gulvkonstruksjon uten membranmansjetter.
- Det er påvist manglende helhetlig tettesjikt.
- Original slukløsning ivaretar ikke dagens krav til tettesjikt og har forøvrig nådd en alder som gjør tettheten i selve sluket usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjiktet skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig så lenge man dusjer i badekaret.
- I påvente av totalrehabilitering av badet anbefales det å installere en lekkasjestopper for evt. lekkasje på badet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av ventilasjon

- Avtrekksfunksjon var ikke fungerende på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Avviket med hensyn til ventilasjonen kan lukkes ved å tilrettelegge for tilstrekkelig tilførsel av luft til rommet, og ved å etablere en fungerende el. avtrekksvifte.

Utbedringskostnader ventilasjon: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Vaskerom/ vaskegang med sluk.

Oppsummering

- Vaskerom etablert i gang med sluk og flislagt gulv med sokkelflis.
- Det er ikke tettesjikt iht. til krav.
- Sluk og røropplegg fra byggeåret.
- Vegger har ikke fuktbestandige overflater.Overnevnte forhold utløser TG3.

Anbefalte tiltak

- Vaskerommet har vært i bruk til i dag, men må ombygges og totalrenoveres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav til våtrom med sluk.
- Utbedringskostnaden er sjablongmessig satt til 50- 150 000,- , med forbehold om at valg av nye løsninger, innredninger, utstyr og kompleksitet kan gi store utslag i kostnadsbilde.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

- Grunnmursplast/ tettesjikt på utsiden av grunnmur, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt utpå 1970-tallet. Siden bygningen er fra denne overgangen, så mangler denne grunnmursplast. Dette også antatt grunnet at hoveddel av sokkeletasje er krypkjeller uten samme behov for tettesjikt på utvendig grunnmur som ved innredet rom under terreng. Gavlvegger er i all hovedsak fellesgavl med nabobygning hvor det ikke vil være side for grunnmursplast. Innredet del av sokkeletasje er over terreng og det er ikke behov for utvendig tettesjikt hensyntatt at betongdekke er dels er over terreng.
- Dreneringen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år, men kan ved riktig etablering i terreng med hensiktsmessige materiale vare mye lengre.
- Innvendig nedløp fra tak ført under terreng har nådd en alder hvor restlevetid er usikker.
- Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Aldersrelatert, samt flatt terreng rundt boligen utløser TG2.

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut og innvendige taknedløp bør vurderes av spesialist på område for evt. tiltak, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Bruken av sokkeletg./ krypkjeller vil og være avgjørende mht. dreneringsbehov.
- Det anbefales å få fall på terreng bort fra grunnmur for å begrense fuktbelastningen.

Krypkjeller

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
- Kryprommet fremsto som tørt på befaringstidspunktet, men dette er ingen garanti for at det ikke er fuktigere forhold i andre deler av året. På befaringstidspunktet var det minusgrader, og ingen nedbør.
- Det var få symptomer på skadelige fuktforhold på befaringen av krypkjeller.

Rom under terreng

Oppsummering

- Hulltaking er foretatt i utforet gavlvegg mot nabobygning i peisestue i sokkeletg. mot syd uten at det ble påvist fukt eller andre symptomer på fuktskader.
- Utforet gavlvegg mot syd fremstår som tørr
- Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige innside gavlvegg mot nabo i sokkeletasjens trapperom mot nord. Undersøkelsen viser forhøyede fuktverdier i del av felles gavlvegg som ikke er under terreng , forøvrig små fuktutslag i resterende murt gavlvegg mot nord og ingen tegn til fuktskader i grunnmurskonstruksjon.

Avvik:

- Fuktgjennomtregningen til innside i ett parti av gavlvegg i trapperom vurderes det at årsak kan være at nabo mot nord har etablert en utvendig trapp til terrasse/ altan på andre siden av gavlvegg i det fri på del av gavlvegg som dels er over terreng. Terrassetrappen hos nabo er montert direkte på felles gavlvegg uten fuktsikring. For å få bekreftet mulig fuktårsak i gavlvegg, så må det innhentes fagkyndig spesialist på området for nærmere vurdering av skadeårsak, og omfang. Tiltak som vil eliminere fuktårsaken bør påregnes.
- Rommene ventileres via åpning av vindu og ventil i yttervegg.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
- Det kan være risiko for svertesopp og jordslag på inneveggen som kan forringe luftkvaliteten i boligen.

For å lukke avviket:
- Årsak til fukt i del av gavlvegg i det fri mot nord må utbedres.
- Bedre ventilering bør etableres.

TG2 gitt grunnet begrenset ventilasjon og fukt i del av gavlvegg mot nord.

Vinduer og dører

Oppsummering

- Det registreres punktert glass i flere isolérglass vinduer.
- Med tanke på oppnådd alder på vinduene er ytterligere punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
- Karmer er generelt værslitte, dels påbegynnende råte i enkeltvinduer og bærer generelt preg av manglende vedlikehold de senere år.
- Enkelte vindu tar i karm, treg åpningsmekanisme og har behov for justering for å fungere.

Anbefalte tiltak

Konsekvens/tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak påkrevet.
- Flere av vinduene har vesentlig slitasje og punkterte glass uten mulighet til forbedring ved vedlikehold, og bør skiftes. For vinduer med bedre kvalitet bør det sørges for regelmessig overflatebehandling.
- Vinduer i samsvar med dagens gjeldende forskrifter har bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle stadig mer restriktive krav for- og behov for bedret energi regnskap med begrenset varmetap.
- Ytterdører og innerdører er originale og bærer preg av elde og bruksslitasje, og hvor restlevetid er usikker uten å foreta et større vedlikeholdsprogram eller utskifting av eksisterende dører.

Yttervegger

Oppsummering

- Generelt etterslep på vedlikehold.
- Kledningen er generelt værslitt.
- Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord bør påregnes utskiftet. Omfanget er ikke vurdert, men symptomene er relativt godt synlige.
TG-2 er satt pga. aldrende og værslitte overflater med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger av kledning.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak påkrevet, men dagens situasjon bør følges opp nøye slik at ikke skadeomfanget eskalerer.
- Det bør påregnes utskifting av noen panelbord og overflatebehandling i nær fremtid.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det er etablert innvendige nedløp fra tak. Røropplegget er skjult og ikke tilgjengelig for visuell vurdering.
- Nedløp er fra byggeåret og mere enn halvparten av levetiden er passert . Ukjent restlevetid.

Aldersrelatert TG2.

Anbefalte tiltak

Ut i fra alder bør innvendige nedløp kontrolleres av autorisert rørlegger for nærmere vurdering.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det ble ikke registrert overløp på taket.
- Ved eventuelt sen avrenning eller tette taksluk kan det det oppstå vannansamlinger på taket med økt risiko for lekkasjer.
Manglende overløp utløser TG2.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt og overflater må jevnlig vedlikeholdes og sluk renses for å redusere risikoen for tette nedløp og økt risiko for vannskader generelt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Ildtsedene er ikke prøvefyrt av takstingeniør. og avtrekkskapasitet er ikke nærmere vurdert.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke/ feieluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Pipestokk over tak er tekket med beslag og skjult og lar seg ikke vurdere.
- Takstingeniør har ikke spesialkompetanse på området og nærmere vurderinger er ikke utført.

Anbefalte tiltak

- For evt. nærmere undersøkelser mht. skorsteinens tilstand, feieluke, og avtrekkskapasitet anbefales det å kontakte Feievesenet eller annen spesialist på området.

Trapp

Oppsummering

Avvik:
- Trappen tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med for store åpninger mellom opptrinn og i rekkverk (maks 10 cm iht. gjeldende krav)
- Det mangler håndløper på vegg.
- Trappen har en terskel (snublekant) i toppen av trappen som utgjør en utvidet risiko for fallskader.

Forholdende nevnt over utløser TG2 for å belyse avvik og høyere personskaderisiko enn ved dagen forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav på originaltrapp.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- "snublekant" bør fjernes.

Avløpsrør

Oppsummering

- Det er ikke påvist noen stakeluke i boligen.
- Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
- Nyere synlige avløp i plast i kjøkken, bad og toalettrom.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige originale avløpsledninger i støpejern, og restlevetid er usikker.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på delen med eldre anlegg.

Vannledninger

Oppsummering

- Det er vannrør etablert i uisolert kryprom, men røropplegget er ikke opplyst å ha frosset tidligere, og røropplegget er dels originalt, noe som forsterker sannsynligheten for at røropplegget holdes frostfritt selv om deler er etablert i uisolert kryprom.
- Hovedstoppekran er etablert i krypkjeller.
- Hovedsakelig spredenett fra byggetidspunktet utløser aldersrelatert TG2.

Anbefalte tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Deler av røropplegget er plassert i uisolert krypkjeller, men dette ser ut til å fungere uten frostskader hensyntatt alder på eksisterende røropplegg inne i krypkjeller. Det var ikke synlig tegn til tidligere frostskader som bulende kobberrør ell. Det er ikke opplyst om evt. frostproblematikk og det var ikke kuldegrader inne i boligen på befaringstidspunktet.
- Det er etablert utekraner på begge sider av boligen. Kraner og rør er ikke frostsikret utvendig eller i krypkjeller, og rør til utekran mot hage er etablert i yttervegg og er en risikokonstruksjon med økt fare for frostspreng og vannlekkasje.

Elektrisk

Oppsummering

- Boligen har dels et eldre el. anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
- Manglende dokumentasjon og deler av anlegget er fra byggeår utløser TG2.

Anbefalte tiltak

- Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikke autorisert el-fagmann sitt skjønn og det presiseres at den bygningssaksyndige ikke er el. fagmann. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige ved visuell befaring, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage for en ikke fagkyndig på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.
- På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll ved overtakelse av ny bolig.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

- I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500- 2000 watt eller mer skal monteres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.
- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG2

Anbefalte tiltak

- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

- Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
- Det er ikke tilstrekkelig tilluft i alle oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Det bør også sikres velfungerende mekaniske avtrekk ut til det fri på våtrom og kjøkken.
- Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i boligen slik det er i dag, og utløser TG 2.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere velfungerende mekanisk avtrekk i våtrom, i kjøkken og i sokkeletasje med tilluft vi spalteventiler i vegg og imellom terskel og dørblader som et tradisjonelt ventilasjonsprinsipp.
- For å få tilstandsgrad 1 må det etableres mekanisk balansert ventilasjon. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, før man evt. velger en omfattende oppgradering av boligens nåværende ventilasjonsprinsipp.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

- Det er ikke nevneverdig fall til sluk fra terskel og det er påvist brudd i evt. tettesjikt.
- Evt. tettesjikt på Våtrommet er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert lekkasjesikring i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Innredninger og utstyr har normal bruksslitasje hensyntatt alder.
- Det er ikke etablert inspeksjonsluke eller lufteventil til under badekar.

Aldersrelatert TG 2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innredninger og utstyr er eldre og forventet restlevetid er usikker.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Godkjente opprinnelige planløsning er inntegnet med 4 soverom i 1. etasje. Det er i dag 3 soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.
- Bod i u.etg. er ikke registrert i opprinnelige ferdigattest eller i bygningsmyndighetenes arkiv. Men, dette er å regne som en formalia og har ingen praktisk betydning. Det er ikke funnet begrensninger i reguleringsbestemmelsene som kan forhindre arealet brukt til bod.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
23.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **David Michel Vogt**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er ikke mottatt. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jo K. Eckhoff**
Telefon: **95168456**
Firma: **JKE Byggconsult AS**
Epost: **jo@jke-as.no**
Adresse: **Jegerveien 20 A, 0377 OSLO**

Om bygningssakkyndig:

Utdannet Siv. ark MNAL og takstmann NT.

Egne premisser:

Måleverktøy:
- Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS
- Niveleringsmåler benyttet: Bosch Universal Level 360 (laser).
- Arealmåling er utført med 3D scanner som garanterer for et maks arealavvik på 2%.

Forbehold og forutsetninger:
- Eier har ikke bebodd eiendommen siden ungdommen, og det kan være forhold ved eiendommen som ikke er gjort kjent for eier eller takstingeniør som kan ha betydning.
- Evt. tinglyste heftelser er ikke kontrollert.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

- En bolig som har blitt brukt gjennom 50 år, blir utsatt for alderstretthet i konstruksjoner, slitasje og skader oppstår over tid. Slik alderstretthet og bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer og som ikke er fanget opp av takstingeniør. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel selvom den ikke er nevnt i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Folke Bernadottes vei 31 A, 0862 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **50** Bruksnr: **345** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1974** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Enebolig i kjede**

Generell beskrivelse av boligen:

BELIGGENHET
Folke Bernadottes vei ligger i bydel Nordre Aker med nærhet til Nordmarka. Trafikkstille vei. Barnevennlig område. Sognsvann ligger rett ved med tur- og bademuligheter. Dagligvarehandel på Kringsjå og Tåsen og med nærhet til Ullevål Stadion. Offentlig transport med T- bane og buss i gangavstand.

REGULERINGSFORHOLD
- Kommuneplan: Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger,

bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.
- Eiendommens tilhørende regulering er: S-808 datert 02.11.59. Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A- B- C- D- E og F på Kringsjå, gnr. 50 bnr. 14 m.fl.

PARKERING
- Carport med parkering på egen grunn.
- Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser i nærområdene.

EIENDOMMEN
- Selveiet tomt brutto 503 m² iht. arealbekreftelse fra kommunen datert 11.03.2025.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.

MATRIKKELINFORMASJON
- Eiendom 301-50/345/0/0
- Grunnkrets: Kringsjå
- Bydel: Nordre Aker
- Delbydel: Korsvoll
- Kirkesokn: Nordberg
- Valgkrets: Kringsjå skole

TOMT
Usjenert bolig som er godt skjermet mot naboer og begrenset innsyn. Terrassert terreng med adkomstside med asfaltert avkjørsel og carport mot øst, og med privat hage på nedre del av terreng mot vest. Utvendige adkomstarealer og hage fremstår med manglende vedlikehold de senere år hvor oppgraderinger bør påregnes for å oppnå dagens normale standarder.

BYGGEMÅTE
Enebolig over 2 plan med sokkeletasje og 1. etasje.
Boligen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet og består hovedsakelig av originale konstruksjoner fra byggetiden. Støpt gulv mot grunn i boligdel sokkel. etg. Grunnmur i betong. Brannskillende gavlvegger i betong og siporex, dels utforet på innsiden. Noe lecamur. Etasjeskillere av tre, og noe siporexdekke. Yttervegger oppført med isolerte trekonstruksjoner utvendig kledd med stående kledning. Flatt isolert i tak i treverk utvendig tekket med takpapp. Innvendige nedløp.
Bygningen fremstår med en god del bruks- og værslitasje. Nyere takpapp, forøvrig fremstår bygningen som relativt original med noe etterslep på vedlikehold de senere år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV BOLIGEN
En tidstypisk bolig med et rent og klart formspråk. Praktisk og rasjonell planløsning over to etasjer. Godt med lysinnslipp og store vinduspartier mot vest. Innvendig bærer boligen preg av bruksslitasje fra byggeåret og frem til i dag, med begrenset vedlikehold de senere år. Bad og toalettrom oppgradert på antatt på - 80/ 90 tallet. Nyere kjøkkeninnrening og utstyr. Nyere peisovn i stue. Boligen har oppgraderingsbehov for å tilfredsstille dagens normale standarder. Terrassen må påregnes rehabilitert grunnet påbegynnende råte i konstruksjoner og overflater med fare for personsikkerhet.

Romfordeling:
1. etasje:
- Vindfang/ entré, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue/ spisestue med peisovn og utgang terrasse/ altan, kjøkken, trappegang med utgang terrasse/altan, annet rom (tidligere hunderom).
Sokkeletasje:
- Trapperom, peisstue, bodrom, krypkjeller.
(krypkjeller er ikke tatt med i arealberegningen.)

Takhøyder målt med laser:
- 1. etg: Stue 234 cm.
- U. etg: Peisstue 238 cm.
- Det kan være en rekke naturlige og planlagt årsaker som gjør at gulvplan og takhøyden kan variere i rommet og mellom rommene.

Overflater:
Gulv:
- Parkett, laminat-, klinker-, og keramiske fliser.
Vegger:
- Hovedsakelig furupanel og noe malt strie.
Himling:
- Hovedsakelig tak- ess og furupanel.

Oppvarming:
- Oppvarming med panelovner, el. varmekabler på bad. Vedfyring i begge etasjer.

Annet:
- Stor vestvendt terrasse/ altan med utgang fra 1. etasje.
- Carport.
- Uisolert bod i carport.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Atriumhus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	121	121	0	0	30
Sokkeletasje	51	51	0	0	0
Utvendig bod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**174**	**172**	**2**	**0**	**30**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Sokkeletasje	55	51	4
Totalt m²	**55**	**51**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	123	123	0	- Vindfang/ entré, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue/ spisestue med peisovn og utgang terrasse/ altan, kjøkken, trappegang med utgang terrasse/altan, annet rom/ arbeidsrom/ hunderom.	
Sokkeletasje	51	46	5	Trapperom, peisestue.	Bodrom.
Totalt m²	**174**	**169**	**5**		

Kommentar til arealberegning

- Deler av vegg i bod er fjell. Arealberegningen kan avvike noe i dette rommet da det er omtrentlig beregnet hensyntatt skrånende fjell på vegg og gulv.
- Krypkjeller er ikke medtatt i arealberegningen grunnet generell lav takhøyde med fjellgrunn.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Grunnmur i betong og leca i del av sokkeletasje med krypkjeller. og bod Bærende betong og siporex i gavlvegger mot nabobygninger, noe leca på utvendig skillevegg/ gavl mot nabo. Isolert bindingsverk i treverk i sokkeletasje over terreng mot hage.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

- Grunnmursplast/ tettesjikt på utsiden av grunnmur, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt utpå 1970-tallet. Siden bygningen er fra denne overgangen, så mangler denne grunnmursplast. Dette også antatt grunnet at hoveddel av sokkeletasje er krypkjeller uten samme behov for tettesjikt på utvendig grunnmur som ved innredet rom under terreng. Gavlvegger er i all hovedsak fellesgavl med nabobygning hvor det ikke vil være side for grunnmursplast. Innredet del av sokkeletasje er over terreng og det er ikke behov for utvendig tettesjikt hensyntatt at betongdekke er dels er over terreng.
- Dreneringen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år, men kan ved riktig etablering i terreng med hensiktsmessige materiale vare mye lengre.
- Innvendig nedløp fra tak ført under terreng har nådd en alder hvor restlevetid er usikker.
- Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Aldersrelatert, samt flatt terreng rundt boligen utløser TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut og innvendige taknedløp bør vurderes av spesialist på område for evt. tiltak, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Bruken av sokkeletg./ krypkjeller vil og være avgjørende mht. dreneringsbehov.
- Det anbefales å få fall på terreng bort fra grunnmur for å begrense fuktbelastningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje

- Betong i fundamenter og grunnmur i krypkjeller. Betongdekke mot grunn i innredet del.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

- Fjell i dagen i krypkjeller og antatt faste masser på fjell under betongdekke i innredet del.
- Ingen visuelle symptomer på setningsskader.

Type grunnmur i kjeller	Betong, Annet

- Grunnmur i betong i del av sokkeletasje med krypkjeller og bod. Bærende betong og siporex i gavlvegger mot nabobygninger, noe leca på utvendig skillevegg/ gavl mot nabo..

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

Ingen avvik registrert.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjellerens bærende konstruksjoner i del av sokkeletasje er etablert direkte på fjell. Dvs. at krypkjelleren grunn er fjell i dagen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei

Er det synlig sopp/råteskader?	Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

- Det ble ikke målt fuktverdier, eller påvist symptomer med fare for skadeutvikling i bjelkelaget i krypkjeller.
- Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader slik det fremsto på befaringsdagen.

Oppsummering av krypkjeller	**TG-2**

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
- Kryprommet fremsto som tørt på befaringstidspunktet, men dette er ingen garanti for at det ikke er fuktigere forhold i andre deler av året. På befaringstidspunktet var det minusgrader, og ingen nedbør.
- Det var få symptomer på skadelige fuktforhold på befaringen av krypkjeller.

6.4 Rom under terreng



Trapp til naboterrasse.



Skillevegg med naboens yttertrapp på baksiden.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Deler av sokkeletasjen er dels under terreng og innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

- Hulltaking er foretatt i utforet gavlvegg mot nabobygning i peisestue i sokkeletg. mot syd uten at det ble påvist fukt eller andre symptomer på fuktskader.
- Utforet gavlvegg mot syd fremstår som tørr
- Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige innside gavlvegg mot nabo i sokkeletasjens trapperom mot nord. Undersøkelsen viser forhøyede fuktverdier i del av felles gavlvegg som ikke er under terreng , forøvrig små fuktutslag i resterende murt gavlvegg mot nord og ingen tegn til fuktskader i grunnmurskonstruksjon.

Avvik:
- Fuktgjennomtregningen til innside i ett parti av gavlvegg i trapperom vurderes det at årsak kan være at nabo mot nord har etablert en utvendig trapp til terrasse/ altan på andre siden av gavlvegg i det fri på del av gavlvegg som dels er over terreng. Terrassetrappen hos nabo er montert direkte på felles gavlvegg uten fuktsikring. For å få bekreftet mulig fuktårsak i gavlvegg, så må det innhentes fagkyndig spesialist på området for nærmere vurdering av skadeårsak, og omfang. Tiltak som vil eliminere fuktårsaken bør påregnes.
- Rommene ventileres via åpning av vindu og ventil i yttervegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
- Det kan være risiko for svertesopp og jordslag på inneveggen som kan forringe luftkvaliteten i boligen.

For å lukke avviket:
- Årsak til fukt i del av gavlvegg i det fri mot nord må utbedres.
- Bedre ventilering bør etableres.

TG2 gitt grunnet begrenset ventilasjon og fukt i del av gavlvegg mot nord.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/ altan 1. etasje.



Fundament og bærende søyle til terrasse/ altan.



Bærende drager til terrasse/ altan.

Type	Terrasse, Annet
Terrasse/ altan med utgang fra stue og arbeidsrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

- Generell værslitasje og preg av manglende vedlikehold de senere år.
- Det er stedvis råte i terrassedekke, bærende bjelker og bærende søyler.

TG3 for å belyse personrisiko ved bruk av terrasse/ altan.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Omfang av tiltak for at terrassen/ altanen skal fungere som tiltenkt må ettergås av fagmann for nærmere vurdering.
- Dog må det påregnes rehabilitering, utskifting og overflatebehandling av deler av terrassens bærende konstruksjoner og overflater, grunnet elde og neglisjert vedlikehold de senere år.

- Utbedringskostnader er sjablongmessig vurdert, da omfanget av skader ikke er avklart og valg av materialer og løsninger kan påvirke kostnadsbilde i stor grad.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**



Terrassedekke og bærende søyle.



Håndløper og bærende søyle.



Råtne terrassebord.

6.6 Vinduer og dører



Originale vinduer med punktert isolérglass og utvendige sprosser.

Beskrivelse	
Vinduer: - Originale vinduer og skyvedør i malt trekonstruksjon med isolérglass i 1. etasje, og dels koblete vinduer i ubehandlet furu og malte rammer utvendig i sokkeletasje. Ytterdører og innerdører. - Fra byggetiden, og bærer generelt preg av bruksslitasje og elde.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

- Det registreres punktert glass i flere isolérglass vinduer.
- Med tanke på oppnådd alder på vinduene er ytterligere punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
- Karmer er generelt værslitte, dels påbegynnende råte i enkeltvinduer og bærer generelt preg av manglende vedlikehold de senere år.
- Enkelte vindu tar i karm, treg åpningsmekanisme og har behov for justering for å fungere.



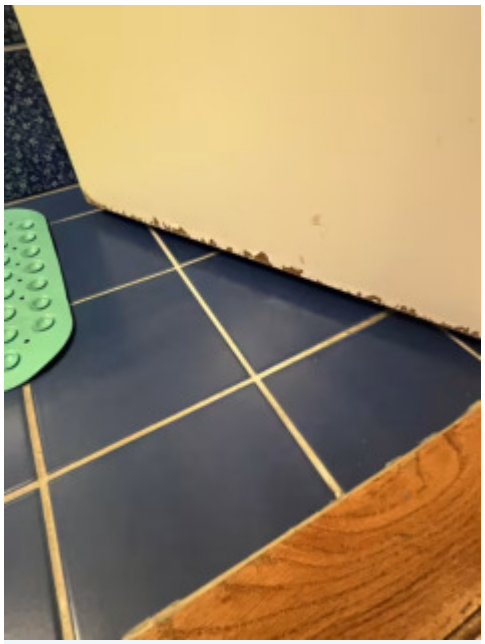
Vindu i soverom.



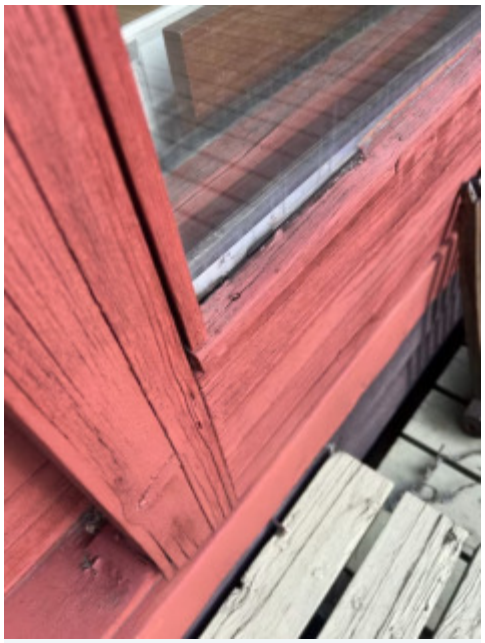
Ytterdør fra byggetidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens/tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak påkrevet.
- Flere av vinduene har vesentlig slitasje og punkterte glass uten mulighet til forbedring ved vedlikehold, og bør skiftes. For vinduer med bedre kvalitet bør det sørges for regelmessig overflatebehandling.
- Vinduer i samsvar med dagens gjeldende forskrifter har bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle stadig mer restriktive krav for- og behov for bedret energi regnskap med begrenset varmetap.
- Ytterdører og innerdører er originale og bærer preg av elde og bruksslitasje, og hvor restlevetid er usikker uten å foreta et større vedlikeholdsprogram eller utskifting av eksisterende dører.



Innerdør til bad.



Skyvedør i stue utvendig.



Utvendig vinduer i sokkeletg.



Utvendig vindu soverom.



Koplet vindu i sokkeletg.

6.7 Yttervegger



Fasadepanel carport.

Type fasade	Stående kledning, Bordkledning

- Isolert bindingsverksvegger over terreng med stående beiset bordkledning fra byggeåret

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår. Antatt noe vedlikehold tidligere år på utvendige kledninger, men neglisjert vedlikehold de senere år.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

- Generelt etterslep på vedlikehold.
- Kledningen er generelt værslitt.
- Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord bør påregnes utskiftet. Omfanget er ikke vurdert, men symptomene er relativt godt synlige.

TG-2 er satt pga. aldrende og værslitte overflater med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger av kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbare tiltak påkrevet, men dagens situasjon bør følges opp nøye slik at ikke skadeomfanget eskalerer.

- Det bør påregnes utskifting av noen panelbord og overflatebehandling i nær fremtid.



Panelt himling under overliggende rom i 1. etg.



Fasadepanel på terrasse/altan

6.8 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

- Det er etablert innvendige nedløp fra tak. Røropplegget er skjult og ikke tilgjengelig for visuell vurdering.
- Nedløp er fra byggeåret og mere enn halvparten av levetiden er passert . Ukjent restlevetid.

Aldersrelatert TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ut i fra alder bør innvendige nedløp kontrolleres av autorisert rørlegger for nærmere vurdering.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak

- Flat takkonstruksjon i trebjelkelag. Isolert.
- Takkonstruksjonen er skjult og ikke mulig å kontrollere nærmere.
- Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ja
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

- Det ble ikke registrert overløp på taket.
- Ved eventuelt sen avrenning eller tette taksluk kan det det oppstå vannansamlinger på taket med økt risiko for lekkasjer.

Manglende overløp utløser TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt og overflater må jevnlig vedlikeholdes og sluk renses for å redusere risikoen for tette nedløp og økt risiko for vannskader generelt.

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel

- Taket er tekket med takpapp og gesimser og overganger har overgangsbeslag i lakkert blikk/ metall.

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at taket ble tekket om i 2015 og at takbeslag ble oppgradert.

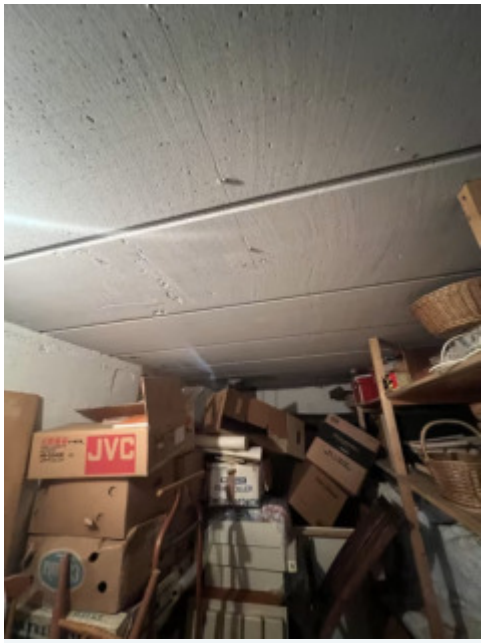
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking TG-1

- Taktekkingen bærer preg av noe manglende vedlikehold de senere år med bla. mosegroing som resultat.
- Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader/lekkasjer på befaringsdagen.
- Det må påregnes vedlikehold/ rens av overflater ila kort tid for å unngå tette sluk og vannansamlinger på taket som kan øke risikoen for vannskader.

- Generelt sett kan moderne takpapp vare mellom 20 og 30 år, men det er viktig å vedlikeholde taket regelmessig, da skader som ikke blir utbedret kan føre til lekkasjer og råteskader.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Siporex i deler av etasjeskiller mellom sokkeletasje og 1. etg.



Etasjeskiller i treverk dels båret av ståldragere og betongsøyler mellom krypkjeller og 1. etg.

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

- Høyeste målte høydeforskjell/ totale avvik i ett roms lengde i 1. etg. er 1, 5 mm. Høyeste arealavvik målt på 2m. lokalt er 0,5 mm.
- Høyeste målte arealavvik i sokkeletasje ca. 5- 7 mm.
- Med bakgrunn i at de fleste etasjeskillere hensyntatt alderen har en viss alderstretthet og har videre "satt" seg etter oppføringen, må enkelte skjevheter påregnes.

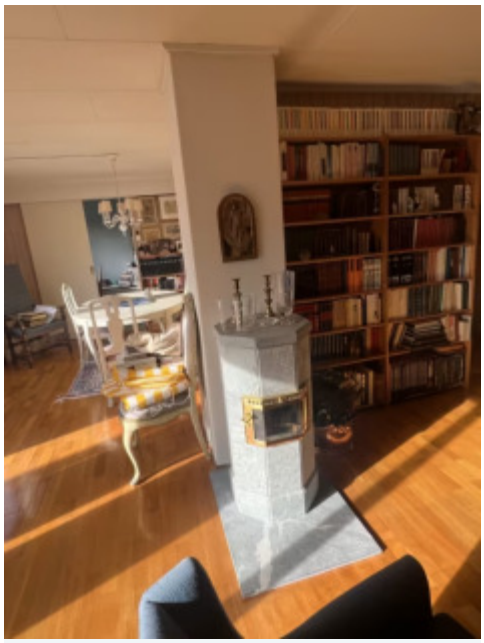
Mindre avvik utløser TG 1.

Levetider
- Normal tid for utskifting av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
- Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
- Normal tid for utskifting av tilfarergulv på betong er 30 – 50 år.
- Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.



Betonggulv mot grunn i innredet del av sokkeletg.

6.12 Ildsted/Skorstein



Klebersteins peisovn i stue.

Type pipe	Element
- Skorstein er skjult med puss, samt beslag over tak, men antatt utført i Leca elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis, Vedovn
- I stuen i 1. etg. er det etablert en nyere frittstående kleberstensovn. - I peisestue i sokkeletg. er det etablert åpen teglmurt vedpeis.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

- Ildtsedene er ikke prøvefyrt av takstingeniør. og avtrekkskapasitet er ikke nærmere vurdert.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke/ feieluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Pipestokk over tak er tekket med beslag og skjult og lar seg ikke vurdere.
- Takstingeniør har ikke spesialkompetanse på området og nærmere vurderinger er ikke utført.



Åpen teglmurt vedpeis i peisestue i sokkeletg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For evt. nærmere undersøkelser mht. skorsteinens tilstand, feieluke, og avtrekkskapasitet anbefales det å kontakte Feievesenet eller annen spesialist på området.

6.13 Kjøkken



Nyere kjøkkeninnredning.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Tidsmessig nyere kjøkkeninnredning med hvite fyllingdørsfronter og sort benkeplate i kompositt med overlimt keramisk koketopp. Underlimt stålkum med ett- greps blandearmatur, integrert oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap samt stekeovn. Integrert kjøkkenventilator i overskap over koketopp.

Avtrekk

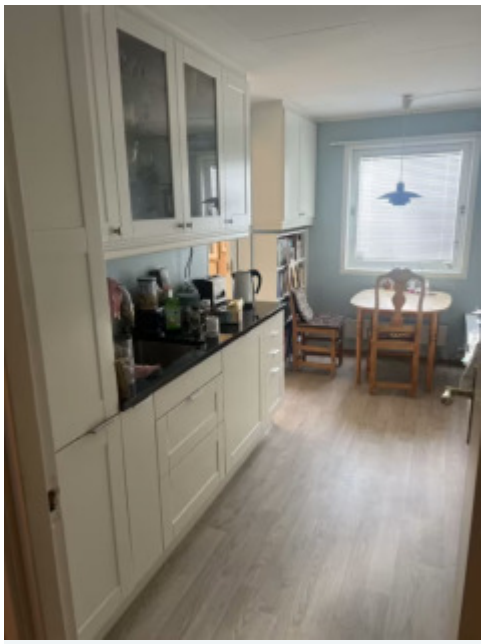
Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk. Antatt at avtrekksrør ledes ut til det fri, men dette lar seg ikke bekrefte uten dokumentasjon eller nærmere undersøkelser. Avtrekk ut til det fri er vurdert av takstingeniør, men kommer med et forbehold siden avtrekksrør er skjult.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

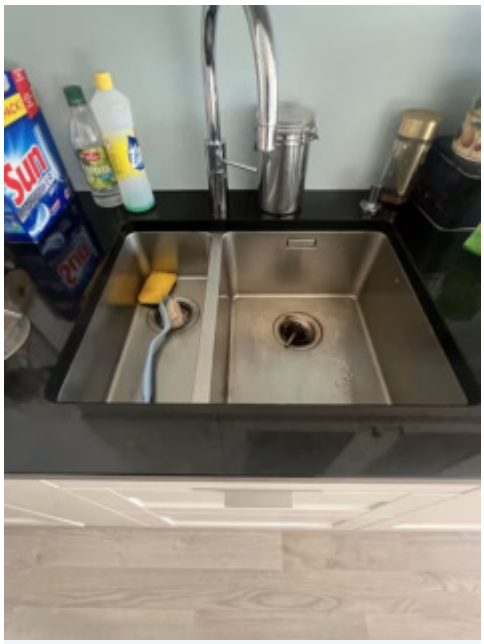
- Kjøkkenavtrekk virker å fungere iht. forventet funksjon.



Nyere kjøkkeninnredning.



Avtrekksvifte montert i overskap.



Underlimt stålkum i kompositt benkeplate.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

- Godkjente opprinnelige planløsning er inntegnet med 4 soverom i 1. etasje. Det er i dag 3 soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.
- Bod i u.etg. er ikke registrert i opprinnelige ferdigattest eller i bygningsmyndighetenes arkiv. Men, dette er å regne som en formalia og har ingen praktisk betydning. Det er ikke funnet begrensninger i reguleringsbestemmelsene som kan forhindre arealet brukt til bod.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger Ferdigattest atriumhus datert 30.09.74.
U. etg. peisestue og trapperom ble godkjent for varig opphold med Ferdigattest dat. 14. april. 1971.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom



Toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

- Fliser på gulv og vegg.
- Plateslått himling.
- Vegghengt servantinnredning med hvite profilerte skapdører og heldekkende servant med ett-greps blandearmatur, speil med belysning over servant, gulvmontert klosett.
- Utstyr og innredninger bærer noe preg av elde og bruksslitasje, men fremstår som velfungerende.

6.16 Trapp



Interntrapp i lakkert furu fra byggetidspunktet sett fra 1. etasje.

Beskrivelse	
Trapp i lakkert furukonstruksjon fra byggetidspunktet.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

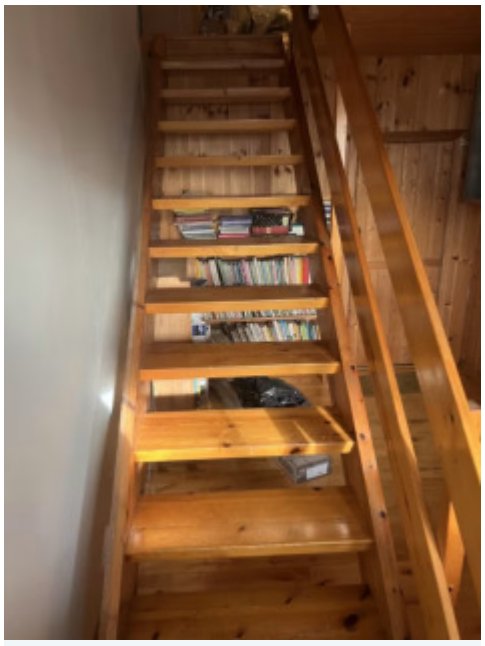
Oppsummering av trapp **TG-2**

Avvik:
- Trappen tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med for store åpninger mellom opptrinn og i rekkverk (maks 10 cm iht. gjeldende krav)
- Det mangler håndløper på vegg.
- Trappen har en terskel (snublekant) i toppen av trappen som utgjør en utvidet risiko for fallskader.

Forholdende nevnt over utløser TG2 for å belyse avvik og høyere personskaderisiko enn ved dagen forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav på originaltrapp.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- "snublekant" bør fjernes.



Interntrapp i lakkert furu fra byggetidspunktet sett fra sokkeletasje.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

- Det er ikke påvist noen stakeluke i boligen.
- Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
- Nyere synlige avløp i plast i kjøkken, bad og toalettrom.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige originale avløpsledninger i støpejern, og restlevetid er usikker.

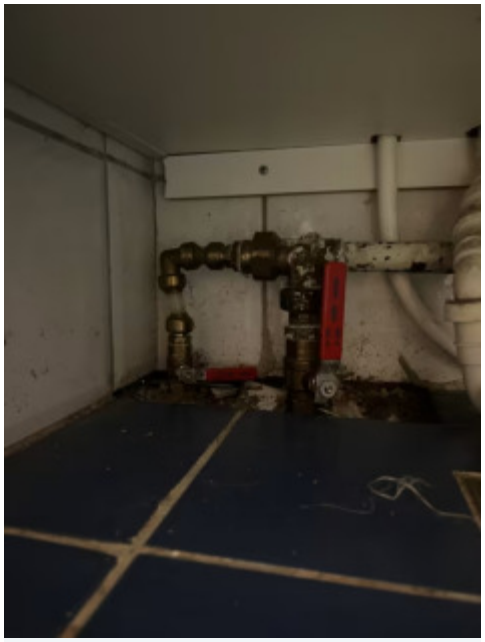
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på delen med eldre anlegg.

6.18 Vannledninger



Nyere røropplegg på kjøkken.
Det er etablert waterguard.



Dels originale stål- og kobberrør, noen nyere plastrør på bad.

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern

- Hovedsakelig er alle grenrør i kobber og jern fra byggetidspunktet. Nyere vannledninger med kombiflex løsninger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

- Nyere vannledninger i kombiflex på bad, wc og kjøkken påkoplet eldre grenrør/ røropplegg.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

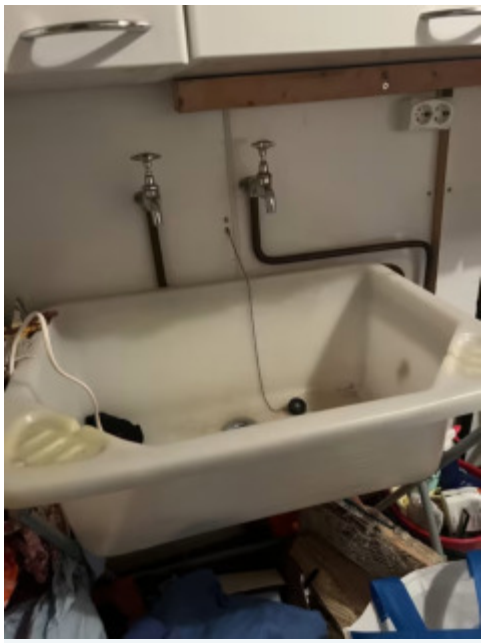
- Det er vannrør etablert i uisolert kryprom, men røropplegget er ikke opplyst å ha frosset tidligere, og røropplegget er dels originalt, noe som forsterker sannsynligheten for at røropplegget holdes frostfritt selv om deler er etablert i uisolert kryprom.
- Hovedstoppekran er etablert i krypkjeller.
- Hovedsakelig spredenett fra byggetidspunktet utløser aldersrelatert TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Deler av røropplegget er plassert i uisolert krypkjeller, men dette ser ut til å fungere uten frostskader hensyntatt alder på eksisterende røropplegg inne i krypkjeller. Det var ikke synlig tegn til tidligere frostskader som bulende kobberrør ell. Det er ikke opplyst om evt. frostproblematikk og det var ikke kuldegrader inne i boligen på befaringstidspunktet.
- Det er etablert utekraner på begge sider av boligen. Kraner og rør er ikke frostsikret utvendig eller i krypkjeller, og rør til utekran mot hage er etablert i yttervegg og er en risikokonstruksjon med økt fare for frostspreng og vannlekkasje.



Eldre kobberrør.



Originale rør i kobber i forb. med utslagskum i vaskerom/-gang.



Utvendig kran på hageside. Ikke frostsikret.



Vannrør til utekran på innside yttervegg.



Del av vannrør i krypkjeller.



Vann- og avløp wc rom.



Vann- og avløp wc rom.



Utvendig stoppekran mot grunnmur på adkomstsiden (øst).

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Nyere sikringsskap med automatsikringer.
Dels originalt og dels fornyet ledningsnett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

- Omfang av fornyelse av ledningsnett er ikke kjent.
- Nyere sikringsskap med automatsikringer.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

- Boligen har dels et eldre el. anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
- Manglende dokumentasjon og deler av anlegget er fra byggeår utløser TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikke autorisert el-fagmann sitt skjønn og det presiseres at den bygningssaksyndige ikke er el. fagmann. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige ved visuell befaring, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage for en ikke fagkyndig på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.
- På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll ved overtakelse av ny bolig.

6.20 Varmtvannsbereder



Bereder etablert i uisolert krypkjeller.

Plassering bereder

Bereder montert i krypkjeller.

Fundament

Plassert på fjellgrunn.

Årstall

1990

Størrelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

- I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500- 2000 watt eller mer skal monteres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.
- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

- Det er lagt opp til mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er etablert mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken. (NB. Avtrekk på bad fungerte ikke på befaringen).

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

- Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
- Det er ikke tilstrekkelig tilluft i alle oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Det bør også sikres velfungerende mekaniske avtrekk ut til det fri på våtrom og kjøkken.
- Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i boligen slik det er i dag, og utløser TG 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å etablere velfungerende mekanisk avtrekk i våtrom, i kjøkken og i sokkeletasje med tilluft vi spalteventiler i vegg og imellom terskel og dørblader som et tradisjonelt ventilasjonsprinsipp.
- For å få tilstandsgrad 1 må det etableres mekanisk balansert ventilasjon. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, før man evt. velger en omfattende oppgradering av boligens nåværende ventilasjonsprinsipp.

6.22 Våtrom: Bad



Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg. Plateslått himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er antatt rehabilitert på - 90 tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
- Det er ikke nevneverdig fall til sluk fra terskel og det er påvist brudd i evt. tettesjikt. - Evt. tettesjikt på Våtrommet er ikke dokumentert.	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert lekkasjesikring i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Antatt støpejernsluk fra byggeåret.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

- Det er ikke påvist klemring eller membran i sluk.
- Det er rørføringer gjennom gulvkonstruksjon uten membranmansjetter.
- Det er påvist manglende helhetlig tettesjikt.
- Original slukløsning ivaretar ikke dagens krav til tettesjikt og har forøvrig nådd en alder som gjør tettheten i selve sluket usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjiktet skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig så lenge man dusjer i badekaret.
- I påvente av totalrehabilitering av badet anbefales det å installere en lekkasjestopper for evt. lekkasje på badet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med overliggende servant og ett- greps blandearmatur. Speil på vegg med belysning over servant og speil på vegg over badekar. Innfliset badekar med badekarsarmatur og håndholdt dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

- Innredninger og utstyr har normal bruksslitasje hensyntatt alder.
- Det er ikke etablert inspeksjonsluke eller lufteventil til under badekar.

Aldersrelatert TG 2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innredninger og utstyr er eldre og forventet restlevetid er usikker.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekk, men avtrekket var ute av funksjon på befaringstidspunktet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-3

- Avtrekksfunksjon var ikke fungerende på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Avviket med hensyn til ventilasjonen kan lukkes ved å tilrettelegge for tilstrekkelig tilførsel av luft til rommet, og ved å etablere en fungerende el. avtrekksvifte.

Utbedringskostnader ventilasjon	Ingen umiddelbar kostnad

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

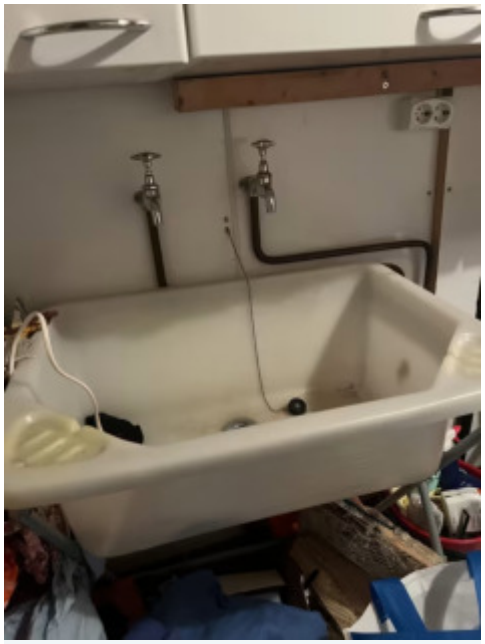
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
- Badet er lite i bruk og det dusjes i kar. Ingen fuktutslag ved overflatesøk med fuktindikator.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Våtrommet ble sist rehabilitert før det var krav til dokumentasjon.

6.23 Våtrom: Vaskerom/ vaskegang med sluk.



Eldre utslagskum.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

- Vaskerom etablert i gang med sluk og flislagt gulv med sokkelflis.
- Det er ikke tettesjikt iht. til krav.
- Sluk og røropplegg fra byggeåret.
- Vegger har ikke fuktbestandige overflater.Overnevnte forhold utløser TG3.

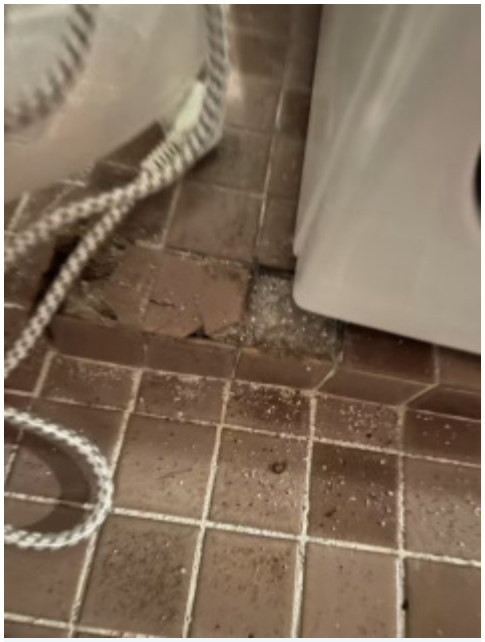
Anbefalte tiltak

- Vaskerommet har vært i bruk til i dag, men må ombygges og totalrenoveres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav til våtrom med sluk.
- Utbedringskostnaden er sjablongmessig satt til 50- 150 000,- , med forbehold om at valg av nye løsninger, innredninger, utstyr og kompleksitet kan gi store utslag i kostnadsbilde.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**



Opplegg vaskemaskin. Flislagt gulv med oppkant mot terskel.



Knusningsskader på flislagt gulv. Fraværende fungerende tettesjikt.



Originalt sluk uten synlig klemring og membranløsning.

6.24 Øvrig: Utomhus og carport med bod.



Carport.



Bærende søyler til carportttak.

Beskrivelse

- Utomhus bærer preg av manglende vedlikehold de senere år og oppgraderinger bør påregnes for å oppnå dagens normal standard.
- I utvendig bod i forbindelse med carport og skjermvegg mot nabo er det registrert noen horisontalsprekker i skillevegg mur. Disse antas å ha blitt utløst grunnet frostspreng i grunn, eller i vegg, og/ eller ved naturlige bevegelser i terreng og materialtretthet i lettkonstruksjoner over tid.



Betongheller i inngangsparti under tak.



Asfaltert gårdsplass/ avkjørsel.



Utvendig bod innenfor carport.



Hage mot vest.

6.25 Øvrig: Radon.

Beskrivelse

- Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre.
- Iht. radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmåling.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0094 (Henrik Døsen Solberg)
Vår referanse: 3703156/25971683
Bestilling: C3 2025-03-18 (7) 37

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23144	105	23.10.1978	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	50	345	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/23144/105
Uthentet 2025-03-18 09:29

Dokumentavgift betalt med kr. 700,- 23144
23 OKT. 1978

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 50 BNR. 345 i Oslo,

til Finn Hagstrøm

fødselsnummer 211122 [redacted] for en kjøpesum

stor kr. 35.238,-, kronertrettifemtusentohundreogtrettiåtte 00/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte sne inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

   Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomteeieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

   Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/23144/105
Uthentet 2025-03-18 09:29

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det. Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomteeieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen har forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse de første 10 år fra skjøtets dato ved overdragelse til andre enn ektefelle, slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. I mangel av enighet om prisen, blir den å fastsette ved rettslig skjønn. Kommunen dekker alle omkostninger ved skjønnet overensstemmende med skjønnslovens §§ 42 og 43. Kommunen må fatte vedtak om bruk av forkjøpsrett senest innen 3 måneder etter mottatt underretning.

5. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

Oslo, den 10 OKT. 1978

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.

.....
Kjøper

Avskrift bekreftes

Kr. 130.000.-

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0094 (Henrik Døsen Solberg)
Vår referanse: 3749508/26380315
Bestilling: C3 2025-05-12 (6) 66

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9341	105	16.6.1969	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	50	288	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/9341/105
Uthentet 2025-05-12 10:34

E r k l æ r i n g.

9341
16 JUNI 1969

I anledning av at Oslo bygningssjef har tillatt deling av eiendommen gnr. 50 bnr. 288 som er bebygget med kjedehus m/carport, ialt 15 boligenheter, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendig maling skal skje under ett for hver boligrekke og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningene.

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.

4. Samtlige parseller i gruppe A (1-9) som oppstår ved delingen skal ha veirett over naboparseller og fram til vei i overensstemmelse med situasjonsplanen stemplet 3/5-69, Oslo byplankontor, hvor de innterne veiforbindelser er vist. Innkjørselen skal ha ensartet overflate og holdes vedlike av parselleierne i fellesskap.

5. Felles tilfluktsrom beliggende i gruppe B, hus 1, skal når forholdene tilsier bruk av dette, nyttes av samtlige 15 parsel er som i fellesskap har ansvar for vedlikehold av dette. (beredskaps-, krigsforhold).

6. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

7. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

8. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

9. Post- og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

10. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

11. Denne erklæring blir å tinglyse på samtlige parseller og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Avskriftens rik[illegible] [illegible]eftes.

Eier:
A/S OBOS-Forretningsbygg
på vegne av stiftelsen
Fortesel[illegible]

Skjøteinnehaver:
På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/~~kontrakten~~ tinglyses.
Oslo, den 11/6 1969
Boligsjefen

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
IS/JG

KOPI

Oslo, den 9.10.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 50. bnr. 345. Folke Bernadottesvei 31 A.

Journalnr.
60/2415

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30.9.74.

Bygningens art
Kjedehus m/carport.

Byggherre
Finn R. Hagström, Folke Bernadottesvei 31A, Oslo 8.

Byggemelder
Arkitektene Cappelen Rodahl, Jac. Aallsgt. 28, Oslo 3.

Ansvarshavende
Tømmermester Einar Syvertsen, Rådhusgaten 21, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Ivar Stensrud

xxxxxxx
Overingeniør
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

SKL C-15. 4000. ANSVORD. 2596372. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandring av inngangsparti samt for-
andring av hobbyrom i kjeller til pe s-
stue.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Folke Bernadottes vei 31 A.	gnr. 50, bnr. 345.	70/2960

Byggherre

Herr Finn Hagström
Folke Bernadottes vei 31 A

OSLO-8.

Ansvarshavende

Tømmermester Knut Övstrud
c o Andresen & Halvorsen A/S
Bernh. Getz gate 3

OSLO-1.

HB/SP

Dato

14.april 1971

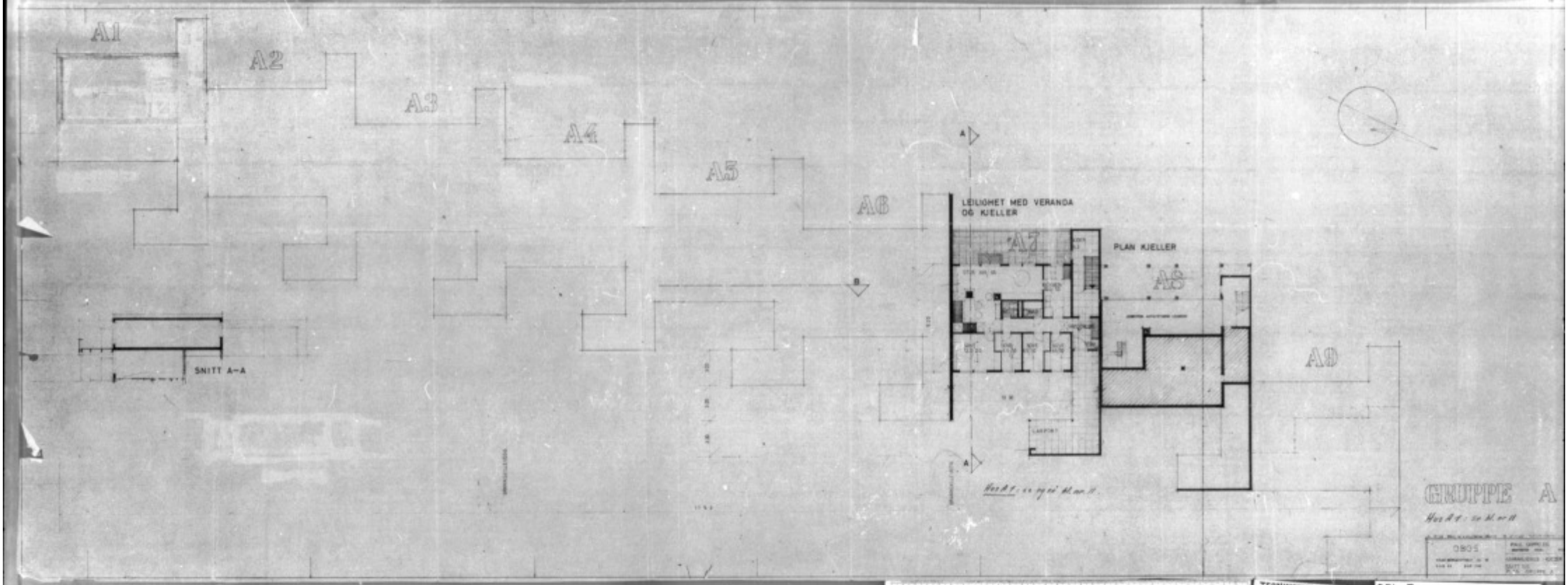
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Braathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

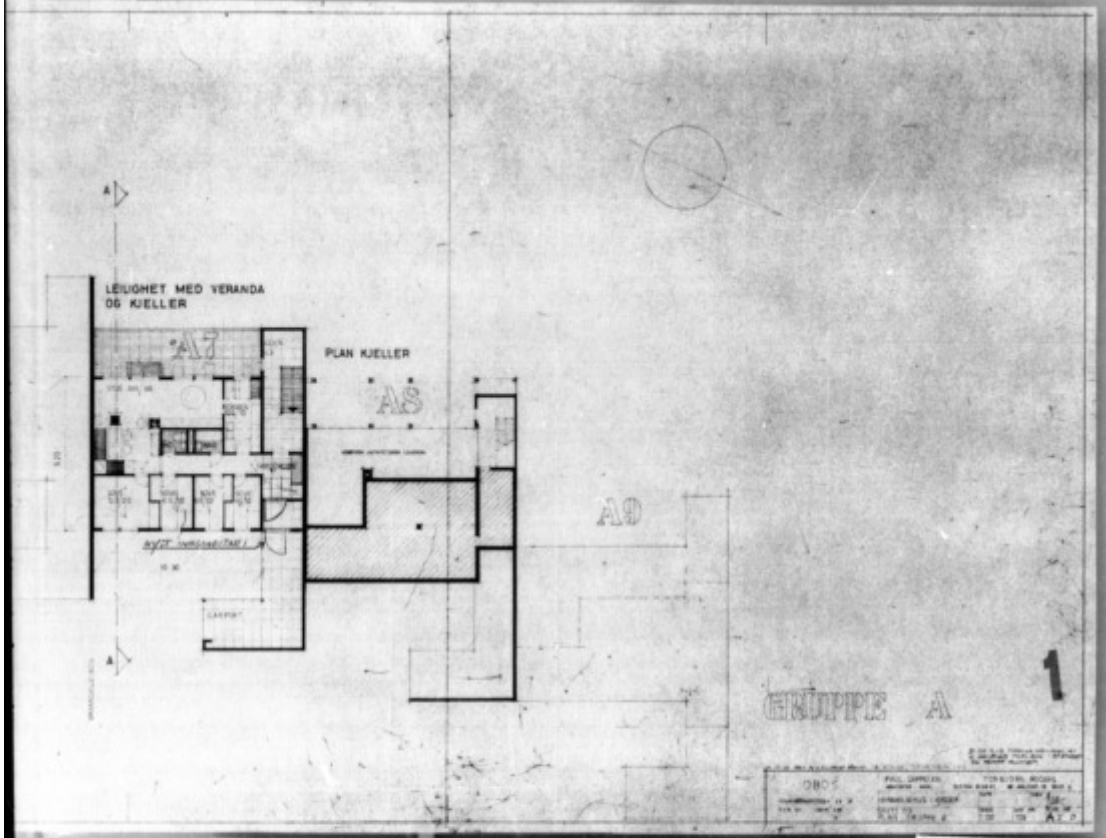
SH. C-16. 10 000. ANDVORD. 3384071. –

BYGNINGSTEGNING



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A. MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II



TEGNINGENE ER
MEDFOTOGRAFERT- 30 X

DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Døsen Solberg
FOLKE BERNADOTTES VEI 31A

Dato: 11.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507370
8365357

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.50 BNR. 345

Vi viser til bestilling av 20250311 for FOLKE BERNADOTTES VEI 31A.

GNR. 50 BNR. 345

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.07.1969.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

503 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

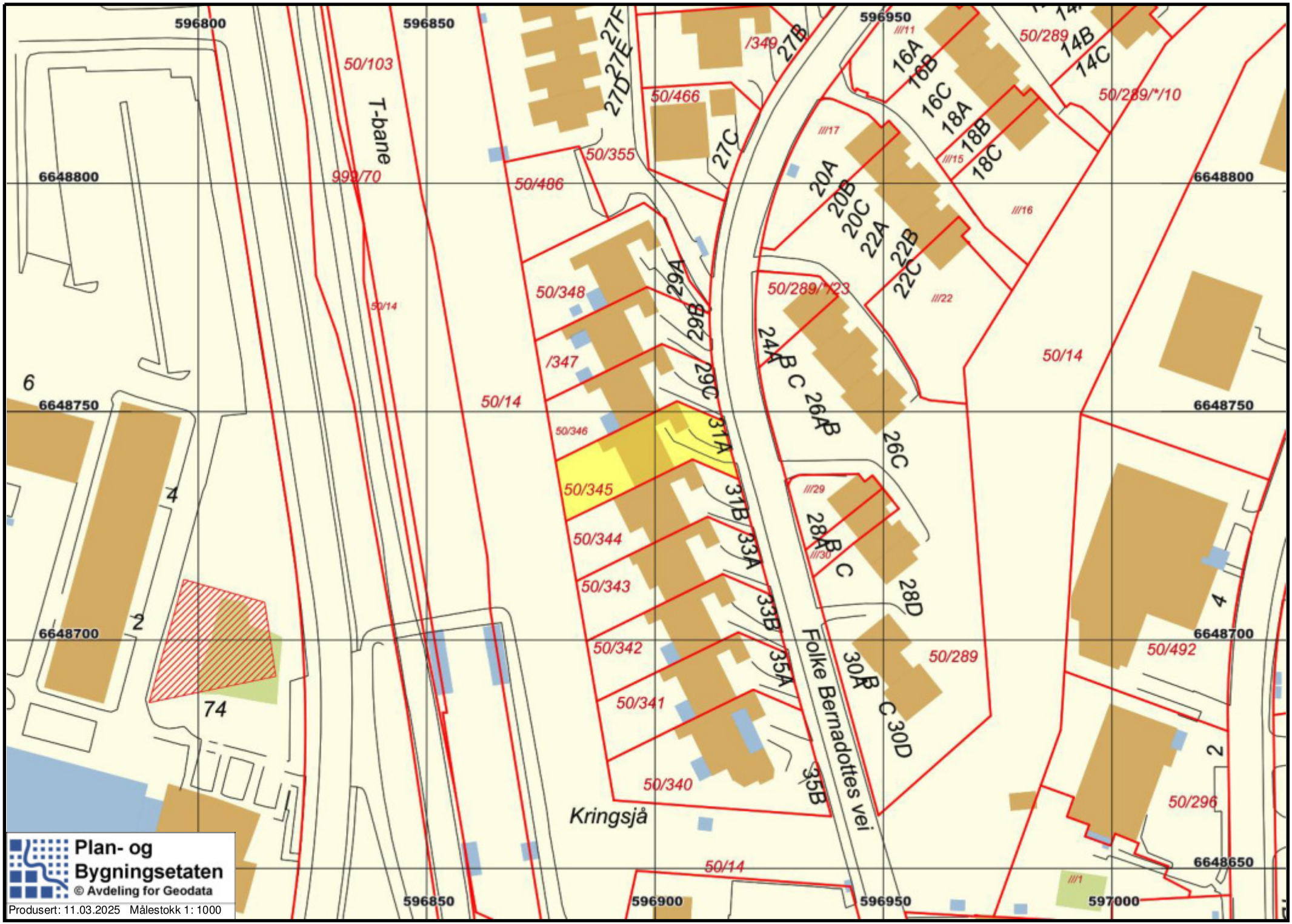
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

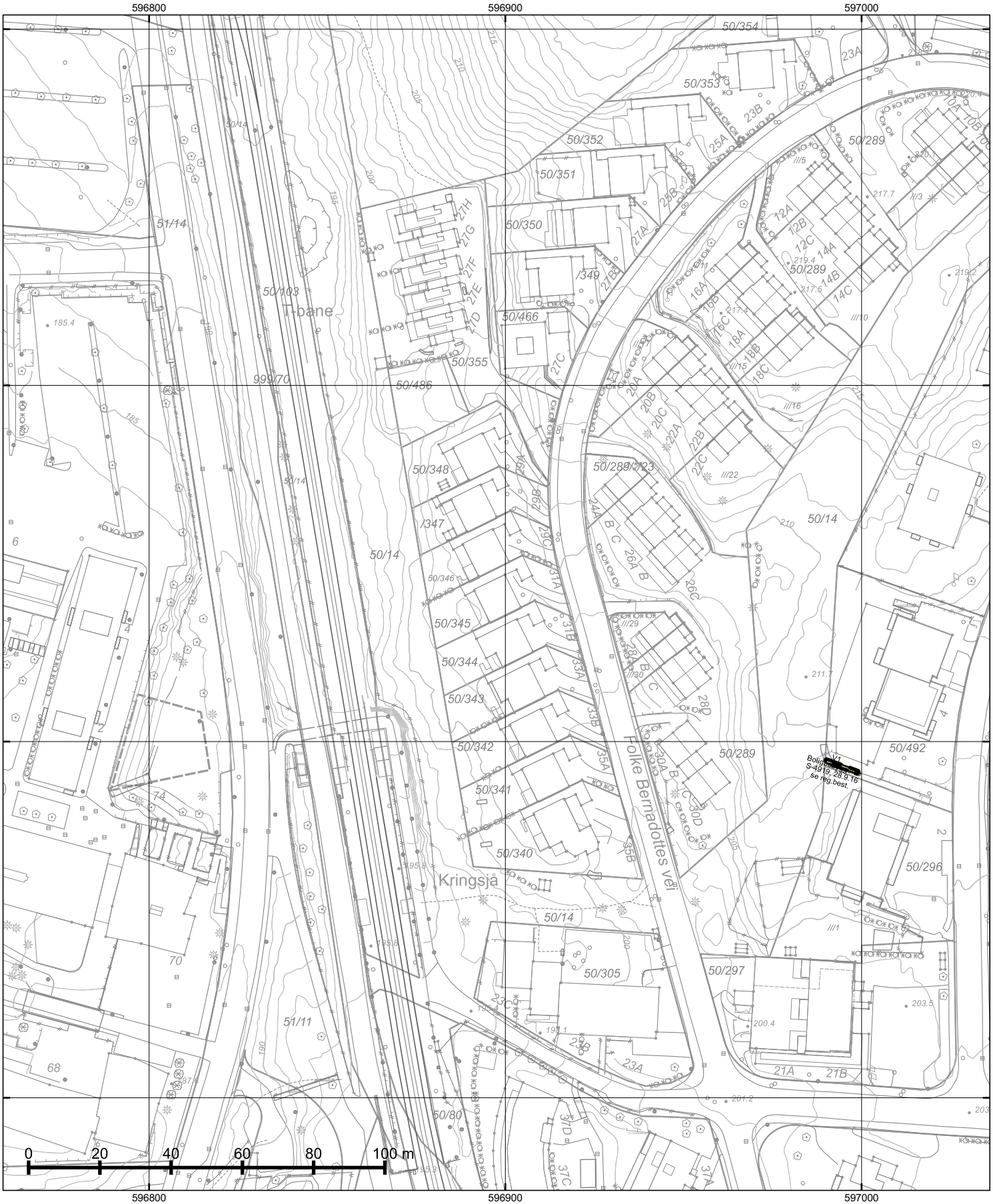
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596800
596850
596900
596950
597000
6648800
6648750
6648700
6648650
T-bane
Folke Bernadottes vei
Kringsjå
50/103
50/466
50/355
50/486
50/348
50/347
50/346
50/345
50/344
50/343
50/342
50/341
50/340
50/14
50/289
50/289/*/10
50/289/*/23
50/492
50/296
/349
27B
27C
27D
27E
27F
29A
29B
29C
31A
31B
33A
33B
35A
35B
16A
16B
16C
18A
18B
18C
20A
20B
20C
22A
22B
22C
24A
24B
24C
26A
26B
26C
28A
28B
28C
28D
30A
30B
30C
30D
74
6
4
2
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.03.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

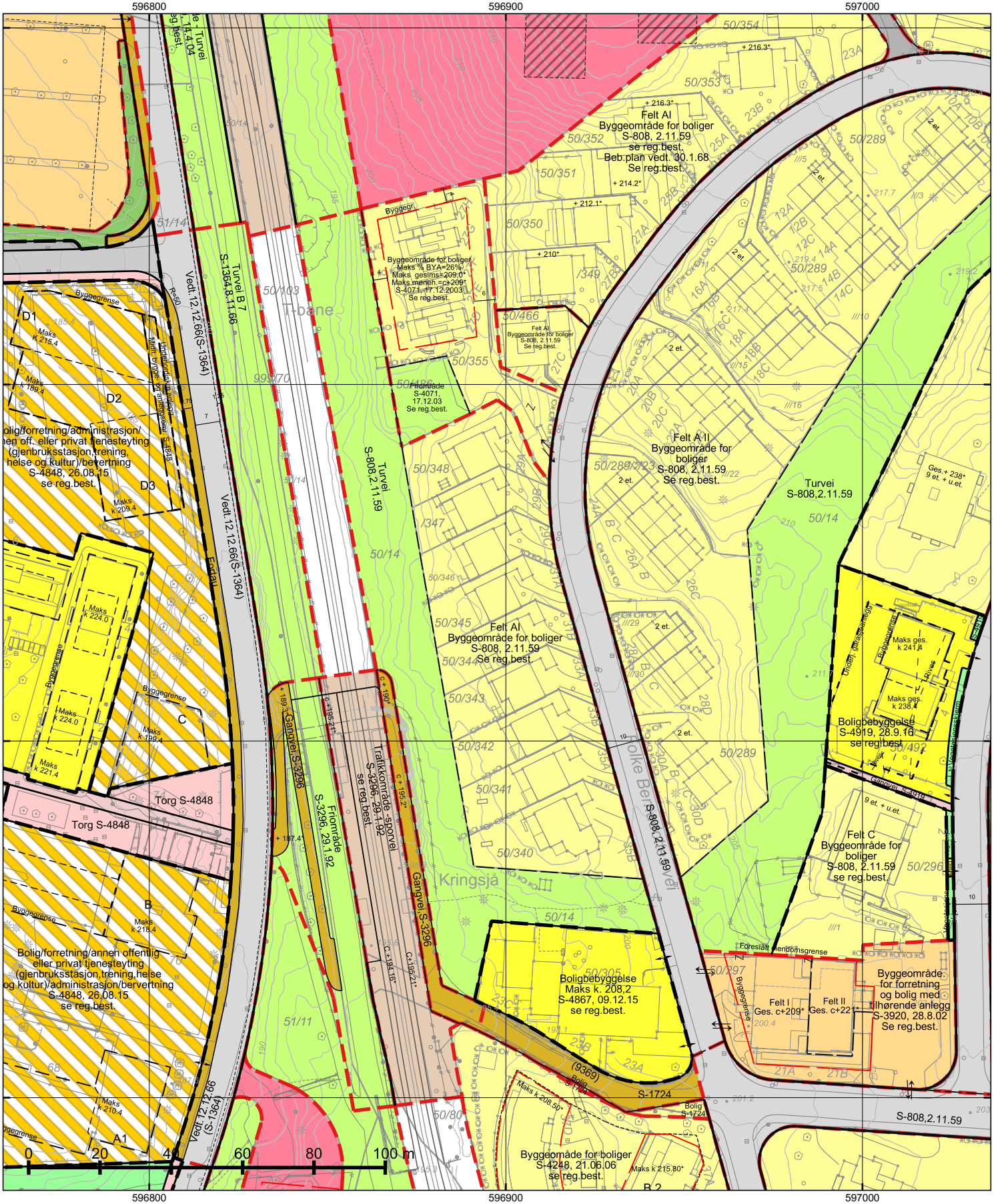
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139559/ 86507370
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 31A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/345

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139559/ 86507370
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 31A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/345

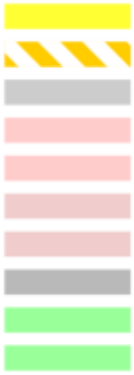
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
77 - Annet fellesareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
144 - Forr./bolig
149 - Offentlig/allmennyttig
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
313 - Skulder/bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
332 - Område avsatt til sporvogn/trikk



1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2015 - Gang-/sykkelveg
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2080 - Parkering
3040 - Friområde
3060 - Vegetasjonsskjerm

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

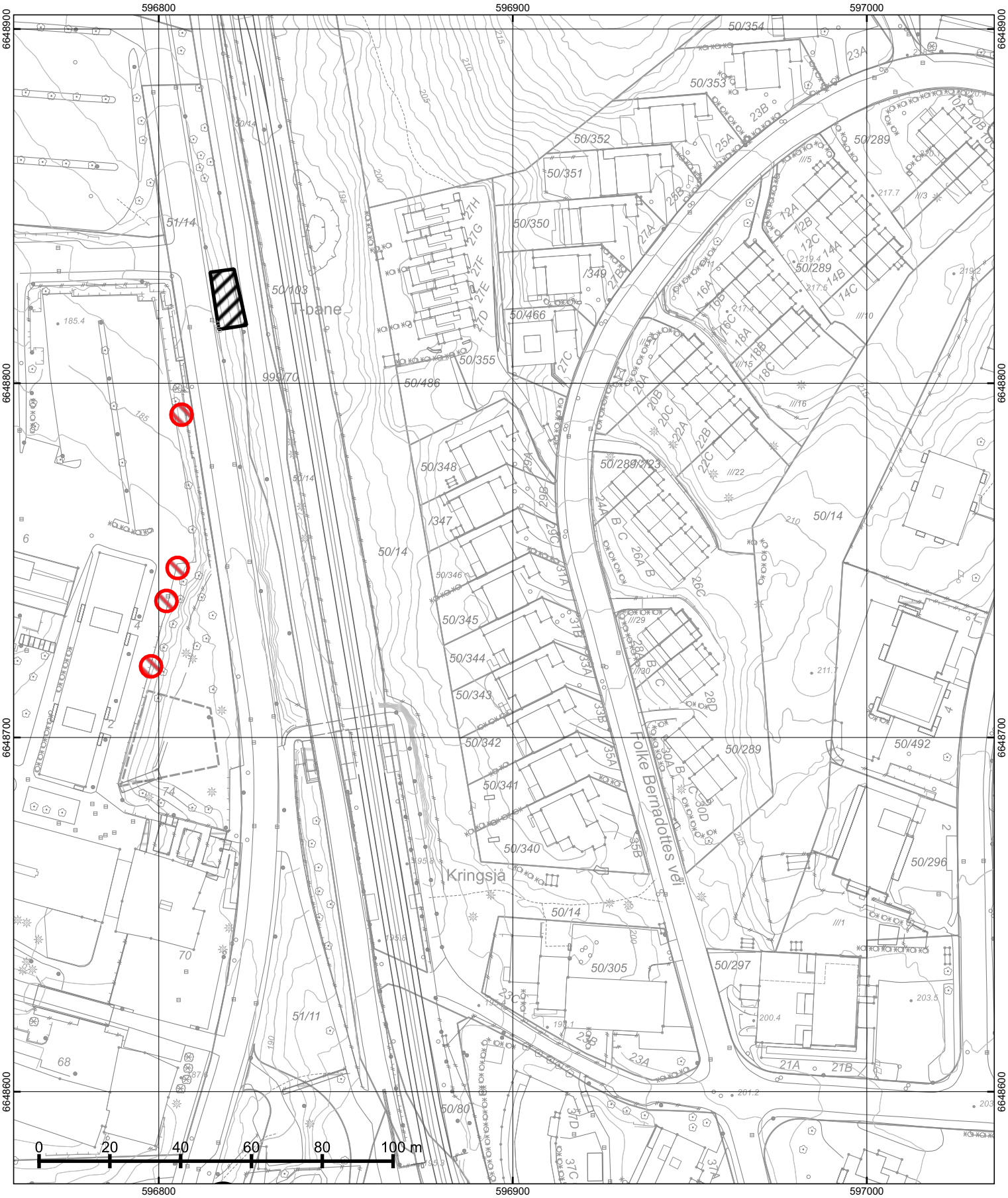
70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
312 - Fortau
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Underjordisk anlegg
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
↑ Inn-/utkjøring
Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

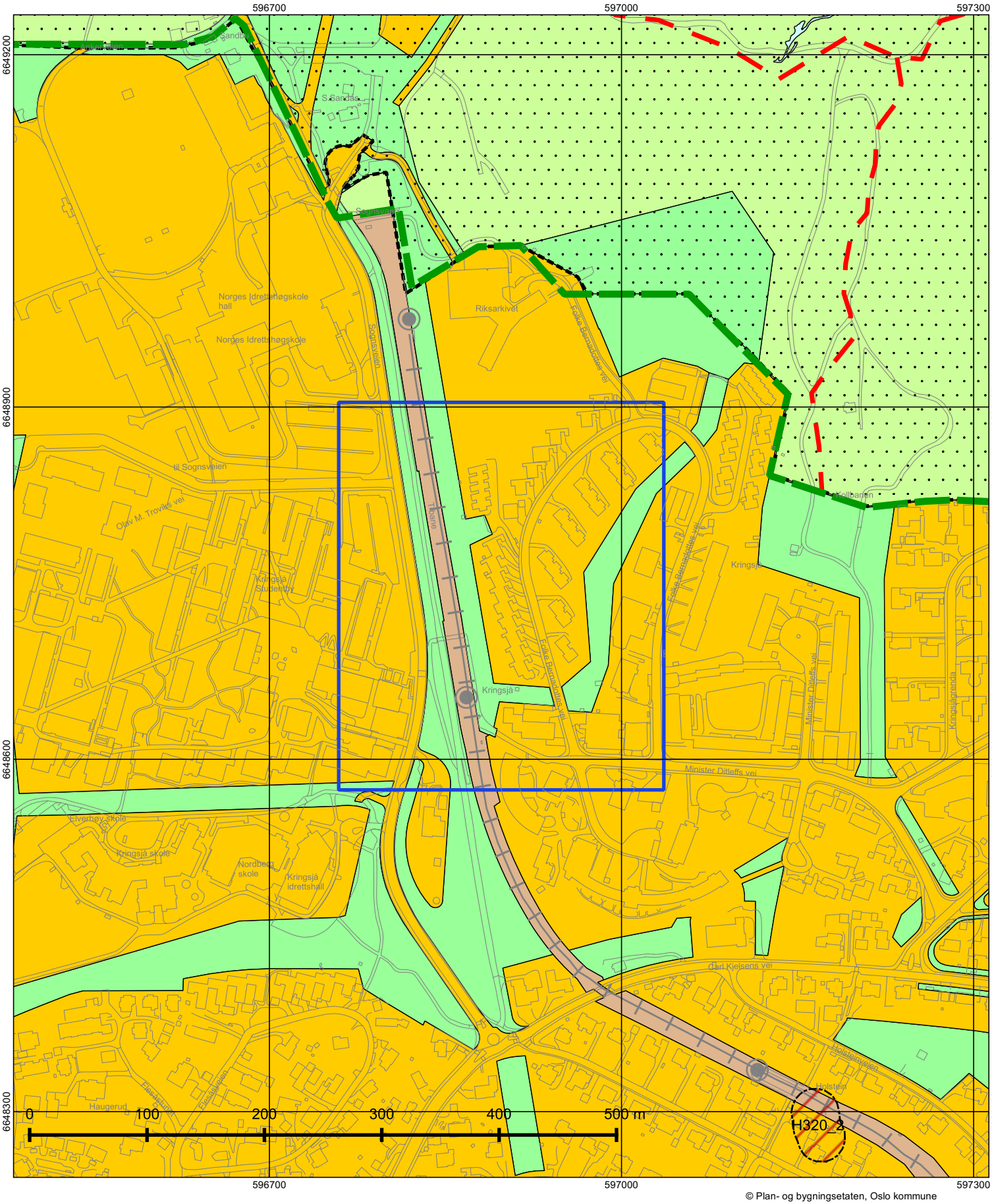
Dato: 11.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139559/ 86507370
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 31A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/345

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139559/86507370
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-808

Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjå, gnr.50 bnr.14 m.fl.

Vedtaksdato: 02.11.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901505
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Juridisk bindene bebyggelsesplan.
Knytning(er) mot andre planer: 41164, 71361, 26261, 49363, V220262, 43561, V270660, 10662, 38961, 62260, 42060, 43461, 2861, V201266, 39960, V101161, V230960, V200663, V031259, V110761, V280661, 51365, 25265, 67762, 44761, 67161, 23161, V120465, 38861, 50264, 30265

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Ad regulering av deler av Kringsjåarealene, feltene A-F, Oslo.

Vedtektene lyder:

A. Generelle bestemmelser.

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for blokker, punkthus og rekkehus. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1/200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravingsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2) Under terreng.
3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Mot naboeiendom kan hvor ikke annet er bestemt oppsettes 0.90m høyt gjerde. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerdet oppsettes må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings- og beplantningsplan. Eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette må anses påkrevd.

§ 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bebygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gavn for strøket.

B. Spesielle anlegg.

§ 8. Forretninger og restaurant oppføres i 1, maks. 2 etasjer. All varetransport skal skje i egen servicevei på baksiden av forretningene. Forsiden er forbeholdt fotgjengere og de kjørende henvises til spesielle parkeringsplasser som planen forutsetter. Hjem for eldre skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer. Bygningens plassering og utstrekning må godkjennes av byplankontoret. Barnehager skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Bygningenes plassering må godkjennes av byplankontoret. Rundt barnehager oppsettes godkjent gjerde. Forprosjekt for anlegg nevnt i pkt.8 må godkjennes før byggemelding kan behandles.

C. Boligfelter.

§ 9. På feltene A og E - rekke- og kjedehusbebyggelse skal bebyggelsen oppføres i maks. 2 etasjer. Hvor det er mulighet for en kjelleretasje (for beboelse) som dekker mer enn 1/3 av fasadelengden, regnes denne som selvstendig etasje. Gesimshøyden må ikke på noen side være høyere enn svarende til 2 etasjer. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for hvert enkelt felt. I grensen mellom hver rekke- og kjedehustomt skal ikke oppsettes gjerder, men begrensning og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra hvert leilighetsskille kan oppsettes tette gjerder eller espalier.

§ 10. På felt D må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasjen utbygges. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og

må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. I eiendomsgrensene skal oppsettes 0,80 m høye gjerder. Disse skal utføres av ensartet konstruksjon og fargen kan varieres for større felt.

§ 11. På felt F må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje, unntatt de hus hvor det er tillatt 2 etasjer med 1. etasjes tilbygg. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. Garasjer skal, når det bygges, bygges inn i husene slik som planen forutsetter. I enkelte tilfelle som vist i planen kan de bygges frittstående, men må da bindes sammen med huset. I eiendomsgrenser og mot vei oppsettes nettinggjerde 0,8 m høye. Mot nabo kan begrensningen skje ved beplantning som ikke må være mer enn 0,80 m høy.

§ 12. På felt A, B og C, i den utstrekning de omfatter ren boligbebyggelse med blokker i 2 - 4 etasjer samt punkthus i 9 etasjer, er etasjeantallet angitt i planen for hver enkel blokk. Det kan ikke legges butikker i 1. etasje. Det tillates ikke oppsatt gjerder av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Folke Bernadottes vei 31A
Gnr. 50 Bnr. 345 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0094

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31
E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater